Proceso: VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicado: 680014003006-2021-00414-00
Demandante: MILENA ZAPATA MORENO
Demandado: CARLOS ORLANDO TORRES VEGA.

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Bucaramanga, siete (07) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a emitir decisión de fondo, dentro del proceso **VERBAL SUMARIO** DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO propuesto por **MILENA ZAPATA MORENO** en contra de **CARLOS ORLANDO TORRES VEGA.**

MILENA ZAPATA MORENO, procedió a entablar demanda para que mediante el proceso respectivo se restituya el inmueble arrendado por parte de **CARLOS ORLANDO TORRES VEGA**, en calidad de arrendatario, ubicado en la carrera 27 No 51-41 apartamento 101 Unidad Residencial Cataluña de la ciudad de Bucaramanga (Santander), y se resuelva sobre las siguientes pretensiones:

i. Declarar la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, celebrado el día 8 de septiembre de 2017, suscrito entre Milena Zapata Moreno en calidad de arrendador y Carlos Orlando Torres Vega, en calidad de arrendatario, por haber incumplido el demandado en el pago de los cánones de arrendamiento acordados, a partir del mes de junio de 2016 hasta la fecha de presentación de esta demanda (61 meses) y los que se causen en un futuro mientras permanezca en el inmueble.

ii. Se condene al demandado Carlos Orlando Torres Vega, a restituir a la demandante Milena Zapata Moreno el inmueble ubicado en la carrera 27 No 51-41 apartamento 101 Unidad Residencial Cataluña de la ciudad de Bucaramanga

iii. Que no sea escuchado el demandado Carlos Orlando Torres Vega, durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones de arrendamiento adeudados y los que se llegaren a causar hacía el futuro mientras permanezca en el inmueble.

iv. Como consecuencia de las anteriores declaraciones, ordenar el cumplimiento del pago de la cláusula penal pactada por las partes del contrato, esto es la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS CIENTA MIL PESOS ($1’350.000) que corresponden a tres (3) cánones de arrendamiento por el incumplimiento en que ha incurrido el arrendatario, así mismo aclarar que dicha pena no lo exonera del cumplimiento de la obligación principal, esto es la totalidad de los cánones adeudados.

v. Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble descrito en líneas anteriores a favor de la arrendadora señora Milena Zapata Moreno.

TRAMITE PROCESAL

La demanda fue interpuesta el 02 de julio de 2021 correspondiendo el conocimiento al Juzgado Sexto Civil Municipal de Bucaramanga. Mediante auto del 26/08/2021 la demanda fue admitida ordenándose correr traslado a la parte demandada y debiendo consignar los valores correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados.

El demandado **CARLOS ORLANDO TORRES VEGA**, se encuentra debidamente notificado en el correo electrónico torre.car@hotmail.com, en términos del artículo 8 del Decreto 806 de 2020, tal como reposa en la constancia de envió de correo junto con la demanda, anexos y admisión de la demanda, remitido el día 05/11/2021, sin que la misma fuere contestada por la parte interesada y sin que se presentara oposición, según se desprende de la revisión del expediente.

CONSIDERACIONES

Reunidos los presupuestos procesales inmersos en los artículos 53, 82 al 84 y el 384 del C. G. P.; no se observa causal de nulidad que impida poner fin a la instancia y habida consideración que a la demanda se anexó prueba del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

La terminación del contrato de arrendamiento y entrega del inmueble no fue alegada por la parte demandada, quien no presentó oposición, como quiera que no contestara la demanda dentro del término del respectivo traslado.

El artículo 384 numeral 4º del C. G. P. Dispone: "*Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel…*"

Del contrato de arrendamiento, se tiene como fecha de iniciación el 22 de septiembre de 2014 y el canon fijado es de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($450.000,) mensuales, equivalente al cincuenta por ciento del canon del inmueble por tratarse de comuneros entre sí, dicho valor no se incremento anualmente, tal y como consta en el documento arrimado, la parte demandante cumplió con informar a este Despacho las causales que fundamentan la pretensión de la restitución del inmueble arrendado y así lo hace saber al Despacho en el numeral 3º del acápite de HECHOS, al indicar que el arrendatario se encontraba en mora del pago de los cánones de arrendamiento.

Del documento aportado, es de observar igualmente que, sobre las causales de terminación del contrato de arrendamiento, encontramos contenida en la cláusula DÉCIMA y DÉCIMA SEXTA la cual preceptúa los efectos del incumplimiento del contrato de arrendamiento, así como sus causales de terminación, disposición expresa y con acuerdo a la voluntad de las partes que faculta al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble, cuando el arrendatario incumpla alguna de sus obligaciones.

Ahora, con el objetivo de definir la prosperidad de las pretensiones, el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, establece para estos eventos la viabilidad de proferir sentencia: *"Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."*

Por su lado, el artículo 167 del C.G.P., dispone que: *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. (…) Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba".*

La regla técnica de la carga de la prueba parte de la dualidad en el i) supuesto de hecho que la parte debe probar y ii) la afirmación indefinida, como en el caso presente, que es en la parte demandada contra quien gravita el deber fundamental de demostrar al Despacho sus afirmaciones, como también demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por la parte demandante, es una presunción legal que está a cargo del deudor incumplido, lo que conlleva que la carga de la prueba recaiga sobre él.

Las pretensiones de la demanda deben acogerse en todas sus partes, comoquiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C.C.), el arrendatario debió cumplir las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento de buena fe, por la razón de la bilateralidad del convenio, que llevó al demandado a asumir cargas y deberes jurídicos, por cuanto se había acogido a las causales de terminación del contrato por parte del arrendador, por lo que de *ipso facto* permite a este dar por terminado el contrato.

En el caso bajo estudio, el demandado no hizo uso de su derecho de defensa y contradicción, para ser oído y conformar la litis, sin embargo esta acción no implica la violación al derecho de defensa ni al debido proceso, porque es a ella, a quien le compete controvertir las afirmaciones elevadas por el demandante.

Lo que permite inferir que en materia de contratos y sobre los efectos que producen las obligaciones que emanan del mismo, prevé el Código Civil: *"ARTÍCULO 1602.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes".* Así mismo, señala el *"ARTICULO 1603.- Los contratos deben ejecutarse de buena fe, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley le pertenecen a ella"*.

Así las cosas, establecidos los hechos que dieron origen a la presente demanda y la regulación aplicada al caso concreto, el Juzgado expone que en virtud del contenido del contrato de arrendamiento, la falta de participación del demandado en el proceso, pese a estar notificado, se procede a declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **MILENA ZAPATA MORENO**, como arrendador, y **CARLOS ORLANDO TORRES VEGA**, en calidad de arrendatario, del bien inmueble ubicado en la **CARRERA 27 No 51-41 APARTAMENTO 101 UNIDAD RESIDENCIAL CATALUÑA DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA (SANTANDER)**, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Ahora respecto de la pretensión cuarta, correspondiente al reconocimiento de la cláusula penal por el incumplimiento en las obligaciones del arrendatario; al

respecto, debe considerarse que el numeral 7º del artículo 384 del Código General del Proceso, refiere:

> *"(…) En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre los bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de indemnizaciones a que hubiere lugar (…)".*

Según lo expuesto, en el presente caso se debate el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento y considerando la naturaleza del presente trámite declarativo, cabe manifestar la procedencia de dicha condena; habida cuenta que no solo a consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento sobreviene la restitución del bien, sino que además obedece a la procedencia de otros asuntos de índole declarativo, como es la condena al pago de la mencionada cláusula penal en cabeza de la parte que ha incurrido en el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito.

Así las cosas, ha de considerarse procedente el pago por la cláusula penal, alegada por la parte demandante, por las razones trazadas en ésta providencia.

Por lo expuesto, el **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **MILENA ZAPATA MORENO**, como arrendador, y **CARLOS ORLANDO TORRES VEGA**, en calidad de arrendatario, del bien inmueble ubicado en la **CARRERA 27 No 51-41 APARTAMENTO 101 UNIDAD RESIDENCIAL CATALUÑA DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA (SANTANDER)**, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, atendiendo a las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

SEGUNDO: Condenar a la parte demandada al pago de la cláusula penal pactada en el contrato suscrito el día el 31 de agosto de 2015, contenida en la cláusula vigésima, equivalente a tres veces el precio mensual del canon de arrendamiento que esté vigente en el momento del incumplimiento, esto es la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($1'350.000)), MONEDA CORRIENTE.

TERCERO: ORDENAR al demandado **CARLOS ORLANDO TORRES VEGA**, en calidad de arrendatario, del inmueble ubicado en la **CARRERA 27 No 51-41 APARTAMENTO 101 UNIDAD RESIDENCIAL CATALUÑA DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA (SANTANDER)**, que restituya el inmueble, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

CUARTO: En caso de que el demandado no de cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior, la parte actora deberá acudir al procedimiento indicado en el artículo 308 del C.G.P.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Se fija como Agencias en derecho la suma de **$1.000.000.** Liquídense por secretaria.

SEXTO: En firme esta providencia, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES
JUEZ

El presente auto se notifica por estado electrónico N° 035 del 08 de marzo de 2022.